SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

London

Date de diffusion: Automne 2006

Marché du neuf

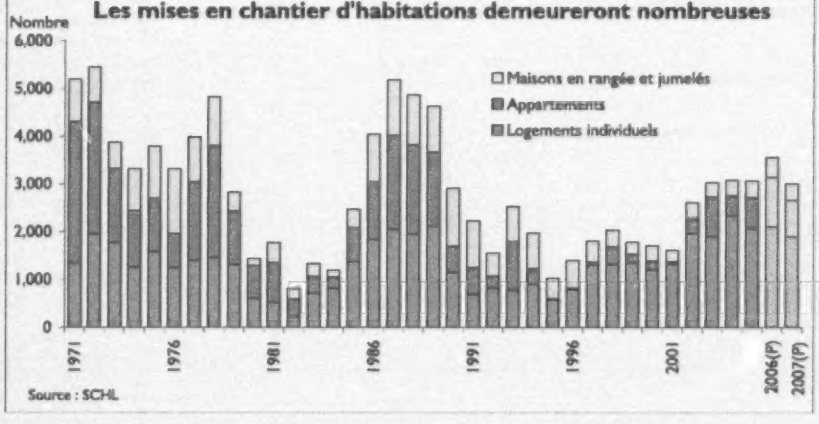
Une autre excellente année en perspective

La construction d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London atteindra, en 2006, son niveau le plus élevé en dix-sept ans. Soutenu par la forte demande de logements collectifs, le nombre total des mises en chantier dépassera la marque des 3 500. L'an prochain, le secteur de l'habitation profitera des facteurs fondamentaux favorables du marché régional de London. Compte tenu de la forte création d'emplois et des bas taux hypothécaires, London continuera en outre d'attirer de nouveaux résidents.

En 2007, le nombre de mises en chantier d'habitations atteindra 3 000, un chiffre de loin supérieur à la moyenne de 2 600 des vingt dernières années. Dans la catégorie des maisons individuelles, les mises en chantier fléchiront de 10 %, passant de 2 100 en 2006 à 1 900 en 2007. C'est le segment volatile des appartements qui connaîtra le repli le

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations demeureront nombreuses



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Une autre excellente année en perspective

2 **Marché de la revente**
Les ventes restent vigoureuses

3 **Tendances économiques**
Reprise de la a croissance de l'emploi en 2007
Les taux hypothécaires ont culminé

4 **Tendances démographiques**
Les jeunes et les personnes en âge d'activité maximale viennent s'installer à London

5 **Résumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

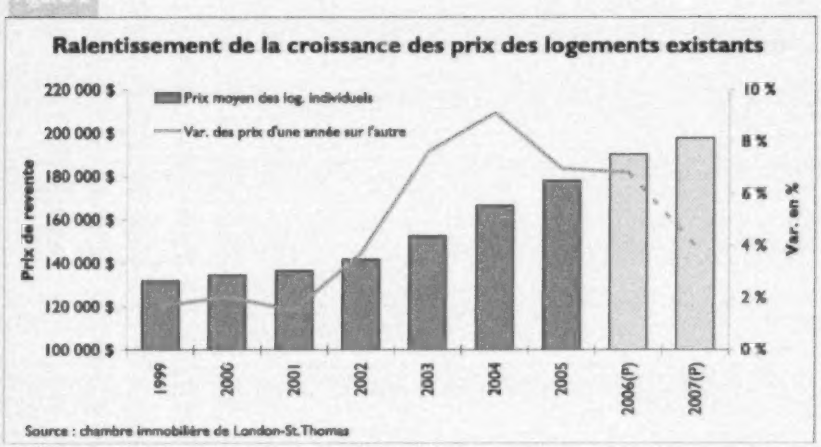
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2



plus marqué. Après avoir atteint un sommet en 2006, le nombre d'unités commencées dans ce secteur tombera à 750 : une baisse de 30 % en glissement annuel. Malgré ce recul, le volume d'appartements achevés atteindra 1 000 en 2007, un niveau inégalé depuis plus de dix ans.

L'offre de terrains étant suffisamment abondante, la construction de maisons individuelles domine dans le secteur des logements pour propriétaires-occupants de London. Par suite de la vive demande, le prix des maisons individuelles a grimpé trois fois plus rapidement que le taux d'inflation. La hausse des prix dépassait par ailleurs les gains réalisés au chapitre des revenus au cours des trois dernières années, ce qui a progressivement miné l'abordabilité.

Depuis le dernier trimestre de 2005, la demande de logements individuels neufs dans les fourchettes inférieures des prix s'est intensifiée. La proportion d'habitations neuves se vendant moins de 250 000 $ s'est accrue peu à peu, passant de 47 % pendant les trois derniers mois de 2005 à 52 % au troisième trimestre de 2006. Entre janvier et septembre 2006, les logements les plus recherchés, soit ceux dont le prix se situe entre 175 000 et 250 000 $, intervenaient pour près de la moitié des ventes de maisons individuelles neuves. Les habitations neuves se vendant entre 250 000 et 300 000 $, avec près de 30 % du total des ventes, venaient au deuxième rang à cet égard. On prévoit que la hausse du prix moyen des maisons individuelles récemment achevées et vendues avoisinera le taux d'inflation, tant en 2006 qu'en 2007.

Sous l'effet de l'érosion de l'abordabilité des logements de type propriétaire-occupant et du bilan migratoire élevé des dernières années, les mises en chantier de logements collectifs se multiplieront, particulièrement dans le segment des appartements locatifs. De plus, la population vieillissante fait grossir la demande de logements locatifs haut de gamme dans la région, et cette tendance persistera.

Marché de la revente

Les ventes restent vigoureuses

Cette année, le marché de la revente de London enregistrera son deuxième résultat annuel en importance. Le nombre total des ventes effectuées par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) s'établira à 8 900, à peine moins de 1 % du chiffre record établi en 2004. Après avoir connu de fortes hausses pendant trois années de suite, le prix moyen des maisons individuelles existantes montera de 6 %, à

Figure 3

190 200 $. L'an prochain, le nombre de ventes sera ramené à 8 500, une baisse de 5 %. Ce chiffre est tout de même de plus de 20 % supérieur à la moyenne des vingt dernières années.

À London, le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui mesure l'équilibre entre l'offre et la demande, demeure supérieur à 60 % et continue d'évoluer vers la fourchette caractéristique d'un marché vendeur. Depuis qu'il a culminé en 2004, ce rapport suit un mouvement baissier, et cette tendance persistera en 2007, car l'offre dépasse la demande. S'établissant à 15 700, le nombre de nouvelles inscriptions atteindra un sommet absolu l'an prochain.

Puisque les acheteurs auront plus de choix, les pressions exercées sur les prix s'atténueront. Ainsi, le prix moyen des maisons individuelles existantes progressera de 4 %, pour atteindre 197 800 $ en 2007.

Pendant les neuf premiers mois de 2006, 55 % des logements sur le marché de l'existant se sont vendus à moins de 175 000 $; cette proportion était inférieure à 5 % sur le marché du neuf. Ce sont les habitations individuelles à deux étages et les maisons de plain-pied qui sont les plus en demande sur le marché de la revente. Plus du tiers de l'ensemble des ventes réalisées dans la région de London au cours des vingt dernières années ont été enregistrées dans ces deux catégories. Vu le grand écart entre les prix des logements neufs et existants, le marché de la revente continuera d'attirer à la fois des candidats acquéreurs et des vendeurs l'an prochain.

Dans la RMR de London, le marché de la revente le plus serré se trouve à St. Thomas, où le rapport ventes-nouvelles inscriptions oscille autour de 70 % depuis 2004. Cette année, les ventes d'habitations se chiffreront à 700, ce qui est légèrement moins que le total record de 722 établi en 2005.

Tendances économiques

Reprise de la croissance de l'emploi en 2007

Le marché du travail de London amorcera une reprise en 2007. Depuis le quatrième trimestre de 2004, la vigueur du dollar canadien et la restructuration du secteur de l'automobile entravent la création d'emplois dans la région de London. Avec l'ouverture l'an prochain de la nouvelle usine de Toyota à Woodstock, l'emploi total s'accroîtra dans la région de London-Woodstock. Il progressera de 1,5 % en 2007 et de 2 % en 2008, ce qui représente des gains respectifs de 3 900 et de 4 500 postes.

L'expansion de l'emploi renforcera la confiance des consommateurs, de même que la demande de logements. Parallèlement à l'amélioration de la conjoncture économique en 2007, les marchés de la revente et du neuf de la région de London enregistreront de solides résultats.

De plus, les emplois pour les jeunes dans la région de London se multiplient depuis la fin des années 1990, et ce facteur continuera de stimuler la demande de logements locatifs.

Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

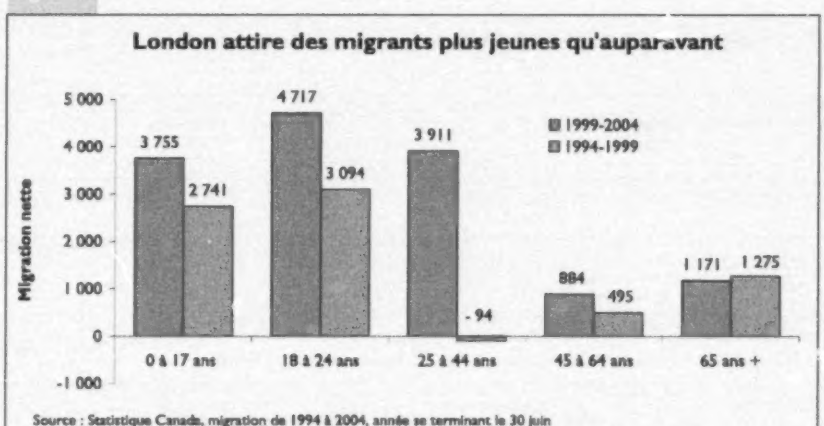
Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Tendances démographiques

Les jeunes et les personnes en âge d'activité maximale viennent s'installer à London

Dans la RMR de London, la migration intervenait pour plus de 60 % de la croissance démographique. Ces dernières années, London a attiré davantage de jeunes (locataires) et de personnes en âge d'activité maximale (candidats à la propriété) que par le passé. L'arrivée d'un nombre accru de migrants dans ces deux groupes a contribué à la robustesse du marché de la revente et du marché locatif de la région.

Figure 4



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
Prévisions pour London et les environs en date d'octobre 2006

	2003	2004	2005	2006(P)	Var. en %	2007(P)	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Région métropolitaine de recensement (RMR) de London							
Log. mis en chantier							
1. Maisons individuelles	1893	2 336	2 063	2 100	1,8 %	1900	-9,5 %
2. Log. collectifs	1134	742	1 004	1 468	46,2 %	1 134	-22,8 %
3. Tous log. confondus [1+2]	3027	3 078	3 067	3 568	16,3 %	3 034	-15,0 %
Logements collectifs selon la catégorie							
Jumelés	22	26	44	50	13,6%	44	-12,0 %
Log. en rangée (locatifs/propr.-occ.)	39/236	75/228	58/252	23/367	25,8%	21/319	-12,8 %
Appartements (locatifs/propr.-occ.)	837/0	333/80	650/0	1030/0	58,5%	555/195	-27,2 %
Prix moyen* des maisons individuelles ($)							
Plain-pied/ranch	213 526	240 922	273 619	273 500	0,0 %	278 500	1,8 %
Deux étages	241 709	253 113	267 633	276 050	3,1 %	281 800	2,1 %
Toutes les maisons individuelles ($)	231 237	246 948	270 936	274 100	1,2 %	280 800	2,4 %
* données du premier trimestre de 2006							
Indice des prix des log. neufs (1997 = 100)	115,0	120,4	126,3	132,5	4,9 %	137,3	3,6 %
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Chambre immobilière de London-St. Thomas							
Ventes S.I.A.®	8 153	8 953	8 873	8 900	0,3 %	8 500	-4,5 %
Prix S.I.A.® moyen ($)	152 539	166 464	178 060	190 200	6,8 %	197 800	4,0 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	12 181	13 555	13 732	14 750	7,4 %	15 700	6,4 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	67%	66%	65%	60%		54%	
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation des appartements	2,1 %	3,7 %	4,2 %	4,0 %		4,5 %	
Loyer moyen des log. de 2 chambres ($)	736	758	775	791	2,0 %	808	2,2 %
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaire à un an	4,84 %	4,59 %	5,06 %	6,27 %		5,50 %-6,50 %	
Taux hypothécaire à cinq ans	6,45 %	6,23 %	5,99 %	6,67 %		6,00 %-7,00 %	
Personnes occupées (en milliers)	234,4	243,6	243,1	243,0	0,0 %	246,9	1,6 %
Croissance de l'emploi (milliers d'emplois)	7,0	9,2	-0,5	-0,1		3,9	
Taux de chômage (en %) London/Ontario	6,8/7	5,9/6,8	6,6/6,6	6,3/		6,2/	

P = prévisions de la SCHL; celles sur les taux hypothécaires sont fondées sur des données tirées de diverses sources en date d'octobre 2006
Sources : Statistique Canada, chambre immobilière de London-St.Thomas, SCHL

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

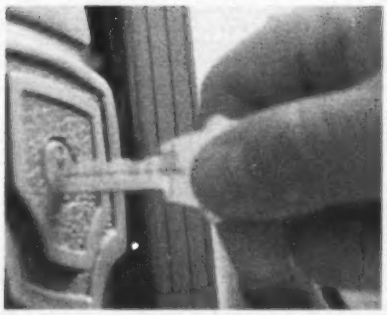
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64329_2006_B02